



Kaava-alueen likimääräinen sijainti Löparö saarella, sininen rajaus
Planområdets ungefärliga läge på Löpare, blå gräns

Sipoo Krokholmen II ranta-asetemakaavan muutos, tila: 753-418-1-233 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen II, fastighet: 753-418-1-233

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Program för deltagande och bedömning (PDB)

1.3.2023

Sisällys / Innehållet

3	Mikä on OAS? Vad är ett PDB?
4	Suunnittelualue Planeringsområde
5	Asemakaavatyypien listaus ja selitykset Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem
6	Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet Planprocess och behandlingskedjen
7	Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet Detaljplanens syfte och mål
8	Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter för planeringen
13	Kaavan vaikutusten arviointi Planens konsekvensbedömning
15	Selvitykset Utredningar
15	Osalliset Intressenter
16	Vuorovaikutus Växelverkan
18	Hyväksymisvaihe Godkännande
18	Alustava aikataulu Preliminär tidtabell
19	Tiedottaminen Information
19	Kuulutukset Kungörelser

Mikä on OAS?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan, sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida.

Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Sipoo info Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) sekä Sipoo info Söderkullaan (Amiraalintie 2) noin 30 päivän ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa www.sipoo.fi/ra8. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Kaavan laatija

Juha Poutanen, DI, YKS361

Ins.tsto Poutanen Oy

Koulukatu 19 B 13100 Hämeenlinna

toimisto(at)poutanenoy.fi

puh. 0400 480338

Vad är ett PDB?

Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av detaljplanen samt hur detaljplanens konsekvenser kommer att utvärderas.

Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

I 63 § i markanvändnings- och bygglagen stadgas om utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som definierar principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan i utarbetandet av planen samt metoderna för planens konsekvensbedömning.

Programmet för deltagande och bedömning framläggs offentligt vid kundbetjäningen Sibboinfo Nickby (Norra Skolvägen 2) samt i Sibboinfo Söderkulla (Amiralsvägen 2) för cirka 30 dagar.

Under hela planprocessen är det även möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats på adressen www.sipoo.fi/sv/ra8. Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Planens beredare

Juha Poutanen, DI, YKS 361

Ingenjörbyrån Poutanen Ab

Skolgatan 19 B, 13100 Tavastehus

toimisto(at)poutanenoy.fi

tel 0400 480338

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Löparö saaren eteläosassa Krokholmin niemen keskivaiheilla ja käsittää tilan 743-418-1-233 alueen, Söderkullan keskustaan on matkaa noin 20 km Suunnittelualue rajautuu länsi- ja itäpuoleltaan meren rantaan ja keskellä aluetta Krokholmsträsket nimiseen kluuvijärveen, etelässä ja pohjoisen suunnalla kaava-alue rajautuu metsäalueisiin.

Kaava-alueen lopullinen laajuus määritellään kaavatyön edetessä.

Planeringsområde

Planeringsområdet är beläget i södra delen av Löparö, i de mittersta delarna av Krokholmen, och omfattar fastigheten 743-418-1-233. Avståndet till Söderkulla centrum är ca 20 km. I väster och öster gränsar planområdet till havsstranden. Mitten av området gränsar till ett gloträsket, Krokholmsträsket, och i söder och norr gränsar planområdet till skogsområden.

Planområdets slutliga omfattning preciseras under planarbetets gång.



kaava-alueen rajausta maastokartalla.

Asemakaavatyyppien listaus ja selitykset

Olika slags detaljplaner med förklaringar

VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä MRL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (MRL 191 §)
- Vaikutuksiltaan vähäisiksi luetaan asemakaavamuutokset, joilla muutetaan korttelin käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, sekä asemakaavamuutokset, jotka eivät muuta korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta tulee vain vähän lisää.
- Ei tehdä OAS:ia nähtäville, vaan kuulutetaan vireille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med MBL 52 § om godkännande av detaljplaner som är ringa till sina verkningar
- När det gäller detaljplaner som har verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad besvärsmätt (MBL 191 §)
- Till detaljplaner som har ringa verkningar räknas detaljplaneändringar enligt vilka ett kvarters användningsändamål ändras i ringa mån samt detaljplaneändringar som inte ändrar ett kvarters användningsändamål och som bara medför en ringa ökning av byggrätten.
- Inget PDB läggs fram offentligt, utan planen kungörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

VAIKUTUKSILTAAN MUUT KUIN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - ANDRA DETALJPLANER ÄN SÅDANA SOM HAR BETYDANDE VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavojen hyväksymisestä silloin kuin kyseessä ovat MRL:n 52 §:ssä tarkoitettut vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med MBL 52 § om andra planer än sådana som har betydande verkningar
- Ändringar av detaljplaner som innebär att användningsändamålet ändras, men byggrätten ökas inte nämnvärt
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en delgeneralplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

- Valtuusto hyväksyy
- Muut kuin vaikutuksiltaan vähäiset tai muut kuin merkittävät kaavat
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Fullmäktige godkänner
- Planer med betydande verkningar som inte faller inom de två tidigare kategorierna ovan
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

Asianumero/ Ärendenummer
1260/2022

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 12/2022
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 12/2022

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 30.11.2022
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä 15.12-20.1.2023
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 30.11.2022
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt 15.12-20.1.2023

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen 1.3.2023
- Maankäyttöjaoston (1.3.2023) ja kunnanhallituksen käsittely
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
- Planförslaget utarbetas 1.3.2023
- Behandling i markanvändningssektionen (1.3.2023) och kommunstyrelsen
- Planförslaget läggs fram offentligt

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

Förslag om att en plan ska utarbetas eller ändras kan lämnas in tillkommunstyrelsen.

Respons på programmet för deltagande och bedömning ges till planens utarbetare.

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

Möjlighet att framföra sin åsikt om planutkastet och eventuellt övrigt beredningsmaterial för planen.

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Möjlighet att besvära sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol.

Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaan maanomistajalla on oikeus laadituttaa ranta-asemakaava omistamalleen ranta-alueelle. Kaavoituksella on tavoitteena osoittaa kaava-alueelle aiemmin tehdyn mitoituslaskelman mukaisesti tilalle 1-233 yksi (1) loma-asunnon rakennuspaikka, muu tilan alue jää metsätalousalueeksi.

Detaljplanens syfte och mål

Enligt 74 § i markanvändnings- och bygglagen har markägaren rätt att låta utarbета en stranddetaljplan för ett strandområde som han eller hon äger. Målet med planläggningen är att i enlighet med den dimensioneringskalkyl som tidigare gjorts för planområdet anvisa en (1) byggplats för en fritidsbostad på fastigheten 1-233. Det övriga om rådet av fastigheten förblir ett skogsbruksområde

MRL 54 §

Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon (koskee myös ranta-asemakaavaa). Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

MarkByggL 54 §

Krav på detaljplanens innehåll

När en detaljplan utarbetas (gäller även en stranddetaljplan) ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som bestäms ovan. Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation. Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäliga begränsningar eller orsakas sådana oskäliga olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Ranta-asemakaavan laadinnassa on huomioitava lisäksi MRL 74 § mukaiset sisältövaatimukset alla

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (*ranta-asemakaava*) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamaton aluetta.

Suunnittelutehtävän tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaan maanomistajalla on oikeus laadituttaa ranta-asemakaava omistamalleen ranta-alueelle. Kaavoituksella on tavoitteena osoittaa kaava-alueelle aiemmin tehdyn ja hyväksytyt mitoituslaskelman mukaisesti tilalle 1-233 yksi (1) loma-asunnon rakennuspaikka, tilan muu alue osoitetaan metsätalousalueeksi.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualueen ympäristön nykytila

Suunnittelualue on Löparön saarella olevan Krokholmenin niemen keskivaiheilla olevaa talousmetsää, alue rajoittuu lännessä mereen noin 90 m:n matkalta ja itäpuoleltaan samoin mereen noin 280 m matkalta, lisäksi alueen keskiosassa on sisäjärven Krokholmsträsket rantaa.

Vid utarbetandet av en stranddetaljplan ska dessutom följande innehållskrav enligt MBL 74 § beaktas.

När en generalplan eller detaljplan (stranddetaljplan) utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, skall det utöver vad som i övrigt bestäms om general- eller detaljplaner ses till att:

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt;
- 2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.

Planeringsuppgiftens mål

Enligt 74 § i markanvändnings- och bygglagen har markägaren rätt att låta utarbeta en stranddetaljplan för ett strandområde som han eller hon äger. Målet med planläggningen är att i enlighet med den dimensioneringskalkyl som tidigare gjorts upp och godkänts för planområdet anvisa en (1) byggplats för en fritidsbostad på fastigheten 1-233. Det övriga om rådet av fastigheten anvisas som ett skogsbruksområde

Utgångspunkter för planeringen

Miljös nuvarande tillstånd i planeringsområdets omgivning

Planeringsområdet är ekonomiskog i mitten av Krokholmen på Löpare. I väster gränsar området till havet på en sträcka av ca 90 meter och i öster på en sträcka av ca 280 meter. Strand finns även i mitten av området kring Krokholmsträsket

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asema-kaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä.

Voimassa oleva maakuntakaava

Helsingin seudun vaihemaakuntakaava on tullut pääosin voimaan 24.9.2021, jolloin Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi suurimman osan kaavaa koskevistä valituksista, sekä kumosi kaavan voimaantuloa koskevan täytäntöönpanokiellon. Kaava tuli voimaan lukuun ottamatta niitä osioita, joiden osalta hallinto-oikeus ei hylännyt valituksia, ja kumosi voimaan tullessaan suurimman osan aiemmista maakuntakaavoista.

Uusimaa-kaava kattaa lähes koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava maakuntakaava on valmisteltu vuosina 2016–2020. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaakaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020.

Riksomfattande mål för område-s användningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningsrisk eller också säkerställs hante-ringen av översvämningsriskerna på annat sätt.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

Gällande landskapsplan

Helsingforsregionens etapplandskapsplan trädde i huvudsak i kraft 24.9 2021, efter att Helsingfors förvaltningsdomstol avslagit merparten av besvären som anförts planen samt upphävt förbudet mot planens verkställighetsförbud. Planen trädde i kraft, förutom till de delar som besvären inte hade avslagits och upphävde när den trädde i kraft, den största delen av de tidigare landskapsplanerna.

Nylandsplanen omfattar i stort sett hela Nylands landskap och tar tidsmässigt sikte på år 2050. I landskapsplanen ingår alla centrala markanvändningsteman och den har beretts under åren 2016–2020. Planhelheten har trätt i kraft till den del som förvaltningsdomstolen genom sitt avgörande, meddelat 24.9.2021, har avslagit besvär som hade anförts.

Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanehelheten Nylandsplanen 2050, och landskapsstyrelsen bestämde att planerna skulle träda i kraft 7.12.2020.

Yleiskaavat

Sipoon kunnanvaltuuston 13.6.2011 hyväksymässä saariston ja rannikon osayleiskaavassa ranta-
asemakaavoitetut alueet eivät ole yleiskaavassa mukana. Ranta-asemakaava-alueet on osoitettu rasterimerkinnöin.

Sipoon yleiskaava 2025 ohjaa kaavamuutosta.

Sipoon yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu haja-asutusalueeksi, MTH. Metsien hoitaminen ja käyttäminen perustuu metsälain säädöksiin.

Generalplan

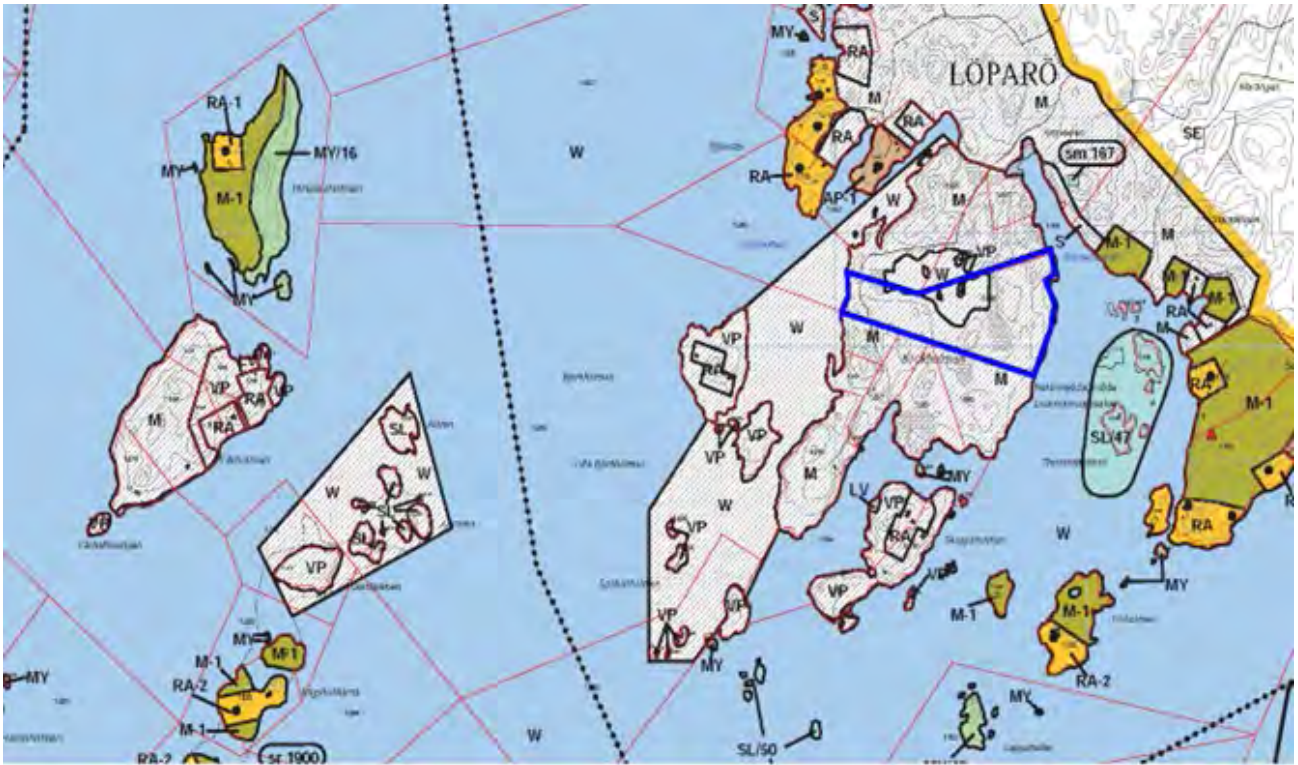
Den av Sibbo kommunfullmäktige 13.6.2011 godkända delgeneralplanen för skärgården och kusten omfattar inte områden som stranddetaljplanerats tidigare. Stranddetaljplaneområdena har anvisats med rasterbeteckningar på generalplanekartan.

Sibbo generalplan 2025 styr planändringen.

I Sibbo generalplan har planeringsområdet anvisats som ett glesbygdsområde, MTH. Vården och nyttjandet av skogarna grundar sig på bestämmelserna i skogslagen



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta, kaava-alueen likim. sijainti sinisellä rajauksella
Utdrag ur Nylands landskapsplan, planområdets ungefärliga läge visas med en blå gräns



Ote Saariston ja rannikon osayleiskaavasta, kaava-alue osoitettu sinisellä rajauksella
 Utdrag ur delgeneralplanen för skärgården och kusten. Planområdet visas med blå linje.



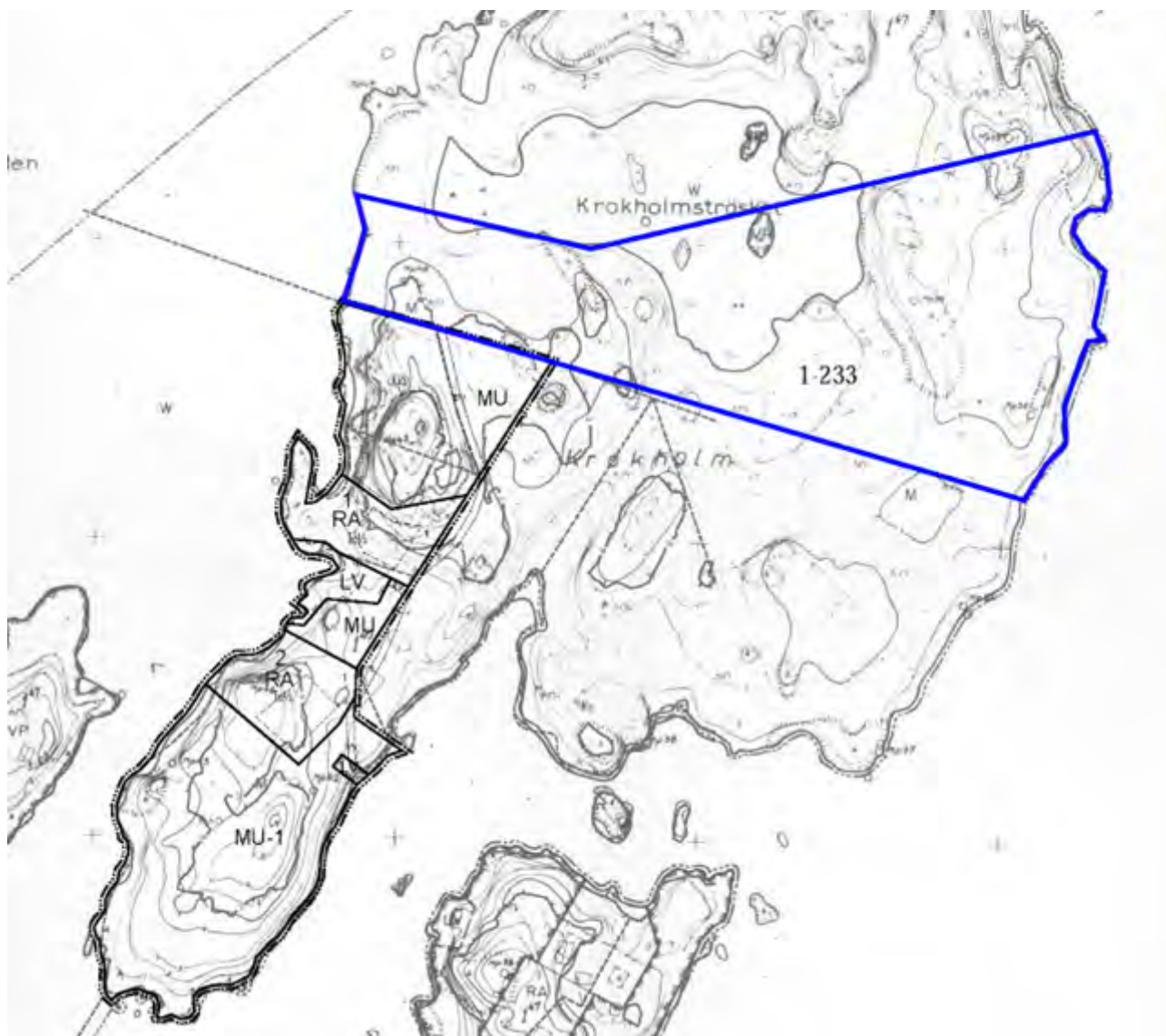
Ote Sipoon yleiskaavasta 2025, kaava-alueen sijainti osoitettu likim sinisellä rajauksella
 Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025, planområdet ligger ungefär med blå linjen..

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa v.1980, laadittu ranta-asemakaava, Suunnittelualueen eteläpuolella on voimassa osan Krokholmenin niemestä käsittävä v. 2021 hyväksytty ranta-asemakaavan muutos.

Stranddetaljplan

En stranddetaljplan från år 1980 är i kraft i planeringsområdet. Söder om planeringsområdet gäller en ändring av stranddetaljplanen som godkändes år 2021 och som omfattar en del av Krokholmen



Ote Krokholmin alueen ranta-asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen raja on esitetty kartalla sinisellä viivalla.

Utdrag ur detaljplanesammanställning. Planeringsområdets läge anges på kartan med blå linje

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Aluetta koskevat sopimukset

Alueelle ei ole tarpeen laatia maankäyttösopimuksia, koska kaavan toteuttamiskustannuksista vastaa aina ranta-asemakaavan osalta maanomistaja.

Kaavan vaikutusten arviointi

Ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleispiirteisten kaavojen ohjausvaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja kaavatyö perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen.

Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i privatägt.

Avtal gällande området

Inga markanvändningsavtal behöver ingås över området eftersom det alltid är markägaren som står för planläggningskostnaderna när en stranddetaljplan utarbetas.

Planens konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av stranddetaljplanen utreds miljökonsekvenserna av planens verkställande på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MBL 9 § och MBF 1 §). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrande verkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som sätts upp.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och valet av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial från intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analyser av de miljöförändrande egenskaperna i de planer som utarbetas. I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget och med de ställda målen.

Konsekvenserna bedöms under planeringsarbetets och planprocessens gång, och planarbetet grundar sig på tillräckliga utredningar om ut-

Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa.

Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- tiestön käyttöön
- luonto- ja ympäristövaikutuksiin
- vesistöihin (meri ja sisäjärvi)
- teknisen huollon vaikutuksiin

Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueena voidaan pitää tämän kaavan osalta Krokholmin niemen manneraluetta. Alueelle tulee jo valmis yksityistie ja lähin sähköliittymä on noin 200 m:n päässä. Kitön vesihuolto-osuuskunnan verkko on nykyisin lähimmillään noin 300 m päässä kaava-alueen itäpuolella.

Selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Tehdyt selvitykset

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Rannikon ja saariston osayleiskaavan selvitykset
- Sipoon yleiskaava 2025 aineistot
- v. 1980 hyväksytyn ranta-asemakaavan aineistot
- v. 2021 hyväksytyn ranta-asemakaavan aineistot
- Luontoselvitys, v. 2022

gångsläget. I planbeskrivningen redogörs för de bedömda konsekvenserna.

De centralaste konsekvenserna som bedöms i det här arbetet är konsekvenserna för:

- användningen av vägarna
- naturen och miljön
- vattendragen (havet och träsket)
- den tekniska försörjningen

Konsekvensområde

Fastlandet av Krokholmen kan betraktas som konsekvensområde för denna plan. En befintlig enskild väg leder till området och en elanslutning finns på ca 200 meters avstånd. Kitö vattenandelslags nät är som närmast ca 300 meter bort på östra sidan av planområdet.

Utredningar

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar.

Gjorda utredningar

Som underlag för sammanställandet av planen och bedömningen av konsekvenserna används bland annat följande utredningar och planer:

- Utredningarna inför delgeneralplanen för kusten och skärgården
- Material till Generalplan för Sibbo 2025
- Material till den år 1980 godkända stranddetaljplanen
- Material till den år 2021 godkända stranddetaljplanen
- Naturinventering, år 2022.

Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän ranta-asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristösasto
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan Liitto, Porvoon museo, Keravan Energia Oy.
- kunnan päätöksentekijät

Vuorovaikutus

Osallisilla tulee olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavasta (MRL 62 §). Tämän mahdollistamiseksi kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista tulee tiedottaa.

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle konsultille tai kunnan edustajalle.

Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Centrala intressenter för utarbetandet av denna stranddetaljplan är:

- planeringsområdets och de angränsande områdenas fastighetsägare och invånare
- kommunens förvaltningar och sakkunniga, såsom Avdelningen för teknik och miljö
- övriga myndigheter och samarbetspartner, såsom Räddningsverket i Östra Nyland NTM-centralen, Nylands förbund, Borgå museum, Kervo Energi Ab
- kommunens beslutsfattare

Växelverkan

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen ska ordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (MarkByggl, 62 §).

Intressenterna har under hela planarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanearbetet per e-post, brev eller telefon till planläggningskonsulten eller till kommunens företrädare.

Vuorovaikutus aloitusvaiheessa

Ranta-asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vireille, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu julkisesti nähtäville asiakaspalvelu Sipooinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) sekä Söderkullan kirjastossa (Amiraalintie 2) ja 15.12-20.1.2023 ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Vuorovaikutus valmisteluvaiheessa

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueen koskien kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville Sipooinfo Nikkilään sekä Söderkullan kirjastossa (Amiraalintie 2) 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Vuorovaikutus ehdotusvaiheessa

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Växelverkan i startskedet

Stranddetaljplanarbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning utarbetas (MBL 63 §).

Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 15.12-20.1.2023 vid kundbetjäningen Sibboinfo Nickby (Norra Skolvägen 2) samt Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2). Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbsidor under hela planprocessen.

Växelverkan i beredningsskedet

I beredningsskedet utarbetas ett planutkast, som hålls offentligt framlagt i 30 dagar i Sibboinfo Nickby samt Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2). Intressenterna och kommunmedlemmarna har möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet och eventuellt annat beredningsmaterial för planen under framläggningstiden (62 § MBL och 30 § MBF). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndigheter och andra berörda (t.ex. föreningar).

Växelverkan i förslagsskedet

Förslaget till detaljplan läggs framlagt offentligt i 30 dagar (MBL 65 § och MBF 27 §). Under framläggningstiden kan intressenterna framföra en skriftlig anmärkning om planförslaget. Utlåtanden om planförslaget begärs av andra myndigheter enligt behov (MBF 28 §). Kommunen ger sitt motiverade bemötande till anmärkningarna och utlåtandena.

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asema-kaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy valtuusto maankäyttö- ja kunnanhallituksen esityksestä. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli siitä ei valiteta. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget före den slutliga behandlingen. Om planförslaget förändras väsentligt ska det läggas fram på nytt. Om inga ändringar behövs eller om ändringarna inte är väsentliga går det korrigerade detaljplaneförslaget vidare till förfarandet för godkännande. Samråd med myndigheterna ordnas vid behov.

Godkännande

Kommunfullmäktige godkänner detaljplanen på förslag av markanvändningssektionen och kommunstyrelsen. Besvär över fullmäktiges beslut kan anföras skriftligen hos Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare hos Högsta förvaltningsdomstolen. Beslutet om godkännande av planen vinner laga kraft ungefär när det gått sex veckor efter godkännandet, ifall inga besvär anföras. Planen träder i kraft när kungörelser om detta har publicerats på tillbörligt sätt i kommunen.

Alustava aikataulu

Kaavatyön tavoitteellisen aikataulun mukaisesti osallisten kannalta tärkeimmät osallistumis- ja vuorovaikutusajankohdat ovat seuraavat:

Preliminär tidtabell

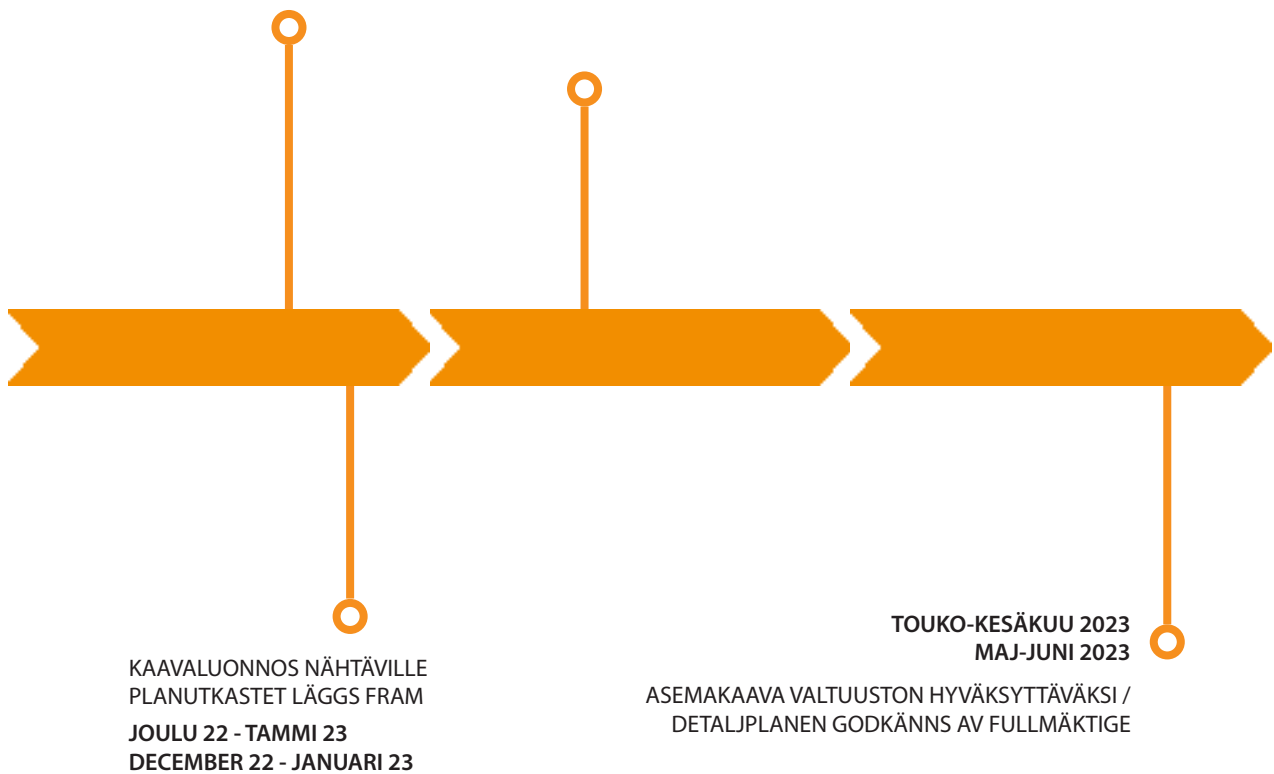
De viktigaste tidpunkterna för deltagande och växelverkan är enligt den målinriktade tidtabellen för planarbetet följande:

KAAVATYÖN KUULUTTAMINEN VIREILLE /
PLANARBETET KUNGÖRS ANHÄNGIGT
OAS NÄHTÄVILLE/
PDB LÄGGS FRAM

MARRASKUU-JOULUKUU 2022
NOVEMBER - DECEMBER 2022

KAVAEHDOTUS JULKISESTI NÄHTÄVILLÄ /
PLANFÖRSLAGET LÄGGS FRAM OFFENTLIGT

MAALIS-HUHTIKUU 2023
MARS-APRIL 2023



Tiedottaminen

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta www.sipoo.fi/asemakaavat

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla Info Nikkilässä sekä Söderkullan kirjastossa (Amiraalintie 2).

Asemakaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), Sipoon kunnan internet-sivuilla (www.sipoo.fi) ja virallisella ilmoitustaululla (Info Nikkilä).

Information

Information om planläggningsarbetets framskridande publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Om skeden som är viktiga med tanke på planens framskridande och deltagande annonseras i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat och Östnyland), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Info Nickby samt Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2).

De som gjort en anmärkning mot detaljplanförslaget och som skriftligen har begärt det och samtidigt uppgett sin adress ska underrättas om kommunens motiverade ställningstagande (bemötande) till den framförda anmärkningen. Information om godkännande av planen sänds till de kommunmedlemmar samt de som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt upp gav sin adress.

Kungörelser

Kungörelser om planen publiceras i Sibbo kommuns annonstidningar (Sipoon Sanomat och Östnyland), på Sibbo kommuns webbplats (www.sibbo.fi) och på den officiella anslagstavlan (Info Nickby).

Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja ranta-asemakaavan muutoksesta antaa /
Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

KAAVAN LAATIJA / PLANENS UTARBETARE:

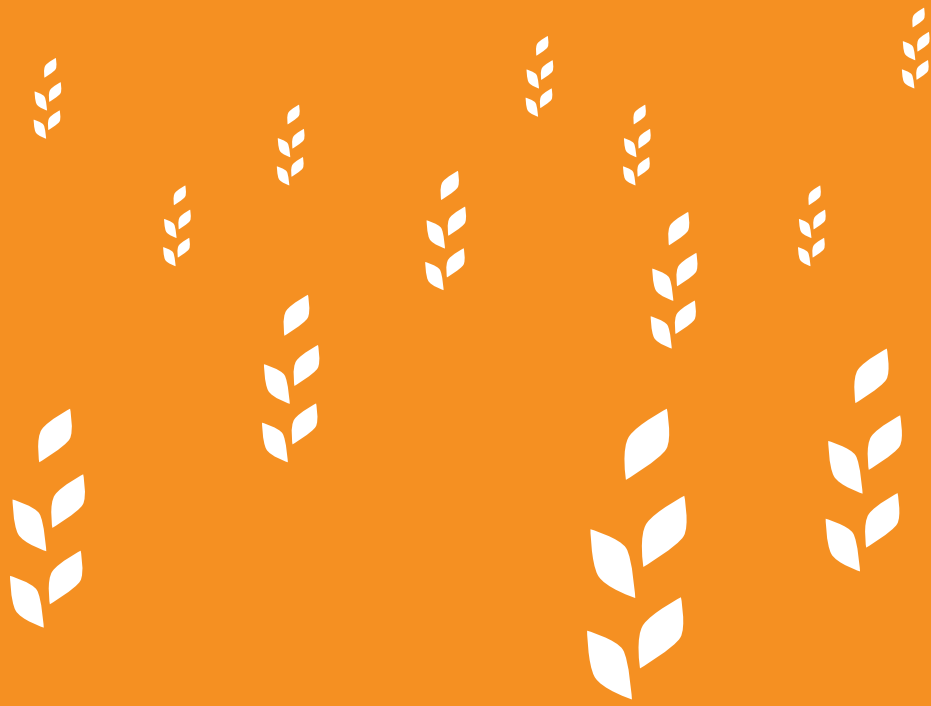
Juha Poutanen, DI, YKS 361
Insinööritoimisto Poutanen Oy
Koulukatu 19 13100 Hämeenlinna
toimisto(at)poutanenoy.fi , puh. 0400 480338

Juha Poutanen, DI, YKS 361
Ingenjörbyrå Poutanen Ab
Skolgatan 19, 13100 Tavastehus
toimisto(at)poutanenoy.fi, tel. 0400 480338

SIPOON KUNTA / SIBBO KOMMUN:

Yhteyshenkilö / kontaktperson
Niina Tiittanen
kaavoittaja / planläggare puh. 040 5417596,
niina.tiittanen(at)sipoo.fi

Postiosoite / Postadress:
Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus,
PL 7, 04131 Sipoo
Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggnings-
centralen
PB 7, 04131 SIBBO



SIPOO
SIBBO

MERKINTÖJEN SELITYKSET JA KAAVAMÄÄRÄYKSET:
STRANDETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

RA-4

Loma-asuntojen korttelialue.
Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon enintään 150 k-m2 ja yhden erillisen saunan enintään 30 k-m2, yhden erillisen savusaunan enintään 15 k-m2, yhden vierasmajan enintään 20 k-m2 sekä talousrakennuksia yhteensä enintään 50 k-m2.
Kvarter för fritidsbostäder.
På byggsplatsen får byggas ett fritidshus på högst 150 m2-vy och en fristående bastubyggnad på högst 30 m2-vy, en fristående rökbastu på högst 15 m2-vy, en gäststuga på högst 20 m2-vy samt ekonomibygnader på högst 50 m2-vy.

LV-4

Venevalkama.
Alue on varattu virallisen rasiteoikeuden omaaville lähisaarissa sijaitseville tiloille. Alueella on sallittu sen käyttöä varten tarpeellinen pysäköinti.
Småbåtspäts.
Området är reserverat för fastigheter som är belägna på närliggande holmar och som har officiell servitutsrätt. Parkering som behövs för användningen av området är tillåten.

M-3

Metsätalousalue.
Metsänkäsittelyissä tulee ottaa huomioon erityisesti rantamaisemalliset tekijät. 50 metriä lähempänä vesistöjen rantoja rantavyöhykkeellä tapahtuviin hakkuisiin, lukuunottamatta vähäistä raivausta tai yksittäisten puiden kaatoa, on haettava kunnalta MRL:n 128§:n mukainen maisematyöluupa.
Skogsbruksområde.
Vid skogsbehandling ska särskilt faktorer i anslutning till strandlandskapet tas i beaktande. Ett åtgärdsstillstånd enligt MBL 128 § ska sökas hos kommunen för skogsbehandlingsåtgärder som utförs på strandzonen på ett avstånd av mindre än 50 meter från stranden, bortsett från röjning i mindre omfattning eller fällning av enstaka träd.

MY-3

Metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Alueen luontotyyppi on vanhaa havupuuvallasta tuoretta kangasta, jonka on koko Suomessa arvioitu olevan erittäin uhanalainen luontotyyppi (EN). Alue tulee pyrkiä suojelemaan vanhan metsän statuksella. Ennen mahdollista suojelupäätöstä alueen erityisiä luontoarvoja ei saa heikentää metsätaloustoimenpiteillä. 50 metriä lähempänä vesistöjen rantoja rantavyöhykkeellä tapahtuviin metsänkäsittelytoimenpiteisiin tulee hakea kunnalta MRL 128§:n mukainen maisematyöluupa.
Skogsbruksområde med särskilda miljövärden.
Naturtypen är mogen, barrträdsdominerad frisk mo, som i hela Finland har bedömts vara en starkt hotad naturtyp (EN). Man bör sträva efter att skydda områdets status som gammal skog. Före ett eventuellt skyddsbeslut får områdets särskilda naturvärden inte försämrans genom skogsbruksåtgärder. Ett åtgärdsstillstånd enligt MBL 128 § ska sökas hos kommunen för skogsbehandlingsåtgärder som utförs på strandzonen på ett avstånd av mindre än 50 meter från stranden.

SL-2

Luonnonsuojelualue,
joka muodostaa osan vesilain mukaan suojeltavasta kluuvijärvestä, vesialueen luonnontilaa ei saa heikentää.
Naturskyddsområde,
som utgör en del av glovträsket, som är skyddad enligt vattenlagen. Vattenområdets naturliga tillstånd får inte försämrans.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Korttelin, korttelinosan tai alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdsgräns.

Ohjeellinen rakennuspaikan raja.
Riktigivande byggnadsplatsgräns.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras.

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

Rakennuspaikan numero.
Nummer på byggnadsplats.

Ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu alueen osa.
Del av området är reserverad för fordonstrafiken.

Ohjeellinen ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu alueen osa.
Riktigivande del av området är reserverad för fordonstrafiken.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä metsäalue. Alueen luontotyyppi on vanhaa havupuuvallasta tuoretta kangasta, jonka on koko Suomessa arvioitu olevan erittäin uhanalainen luontotyyppi (EN). Alue tulee pyrkiä suojelemaan vanhan metsän statuksella. Ennen mahdollista suojelupäätöstä alueen erityisiä luontoarvoja ei saa heikentää metsätaloustoimenpiteillä. Alueella on lisäksi tervaleppälehtoa ja rantaluhtaa, joiden erityisiä luontoarvoja ei saa heikentää metsätalous-toimenpiteillä.
Skogsområde som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Naturtypen är mogen, barrträdsdominerad frisk mo, som i hela Finland har bedömts vara en starkt hotad naturtyp (EN). Man bör sträva efter att skydda områdets status som gammal skog. Före ett eventuellt skyddsbeslut får områdets särskilda naturvärden inte försämrans genom skogsbruksåtgärder. I området förekommer dessutom klubbalslunder och strandkärr vars särskilda naturvärden inte får försämrans genom skogsbruksåtgärder.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Rantavyöhykkeen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa sekä tarvittaessa täydentää siten, että rakennukset jäävät pääosin puuston suojaan ja näkyvät merelle avautuvat rajattuina sektoreina. Kattojen pintamateriaali tulee olla harmaa tai tummanharmaa huopakate. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Väriyksessä tulee suosia puun luonnollisia värejä tai tummia värejä. Vesikäymälän rakentaminen loma-asutusalueella on kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on vesihuoltolain mukaisen kunnan kehittämissuunnitelun mukainen. Muut jätevedet voidaan käsitellä ympäristösuoje-luviranomaisen hyväksymällä tavalla. Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen radonhaitta. Hulevedet tulee käsitellä rakennuspaikalla. Harmaat jätevedet tulee käsitellä tulvariskikorkeus ja kluuvijärven suojelu huomioiden. Veden läheisyydessä tulee varmistaa, että pihavalaistus jättää rantamaiseman tummaksi ja suuntautuu kohti rakennuspaikan sisäosia.

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta:
- erilliset saunarakennukset 20 m
- muut rakennukset 30 m
- rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevan poikkeuksen, jos se maasto-olosuhteiden vuoksi on perusteltua
Muiden rakennusten kuin venevajan alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään +3,25 metriä N2000 korkeusjärjestelmässä.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Trädbeståndet på strandzonen ska bevaras och värdas samt vid behov kompletteras så att byggnaderna i huvudsak skymms av träden och vyerna mot havet öppnas som avgränsade sektorer. Takmaterialet bör vara grå eller mörkgrå fitt. Fasaderna ska vara av trä. Träets naturliga färger samt mörka färger bör föredras. Det är förbjudet att bygga vattentoalett i området för fritidsbostäder. Vattentoalett tillåts endast om fastigheten kan anslutas till ett sådant fungerande vattenledningsnät som är förenligt med kommunens plan för vattentjänster, vilken avses i lagen om vattentjänster. Övrigt avloppsvatten kan behandlas på ett av miljöförvaltningsmyndigheterna godkänt sätt. Vid byggandet skall en eventuell radonlägenhet beaktas. Dagvatten skall belandras på byggsplatsen. Grått avloppsvatten ska behandlas med beaktande av risken för översvämning och skyddet av glotrasket. I närheten av vattnet ska det säkerställas att gärdsbelysningen riktas mot de inre delarna av byggsplatsen och lämnar strandlandskapet mörkt.

Minimiavstånd mellan byggnaderna och strandlinjen vid medelvattenstånd:
- separata bastubyggnaderna 20 m
- övriga byggnader 30 m
- byggnadslovsmyndigheten kan bevilja undantag gällande avståndet, om det på grund av terrängförhållandena är motiverat.
Låga bygghöjd för andra byggnader än bätthus skall vara minst +3,25 meter i höjdsystemet N2000.

Hämeenlinna Tavastehus 1.3.2023

INSINÖÖRITOIMISTO POUTANEN OY

Juha Poutanen, dipl.ins. YKS 361

SIPOON KUNTA
KROKHOLMEN

SIBBO KOMMUN
KROKHOLMEN


KROKHOLMEN II RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

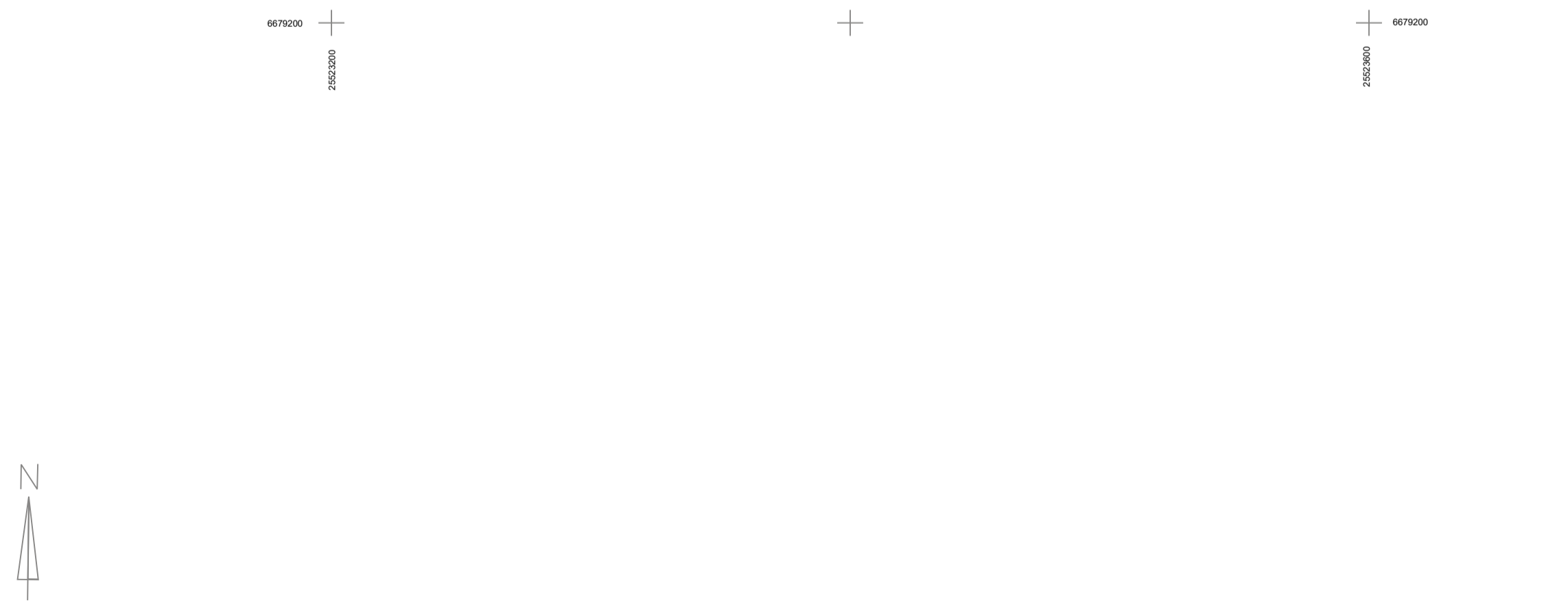
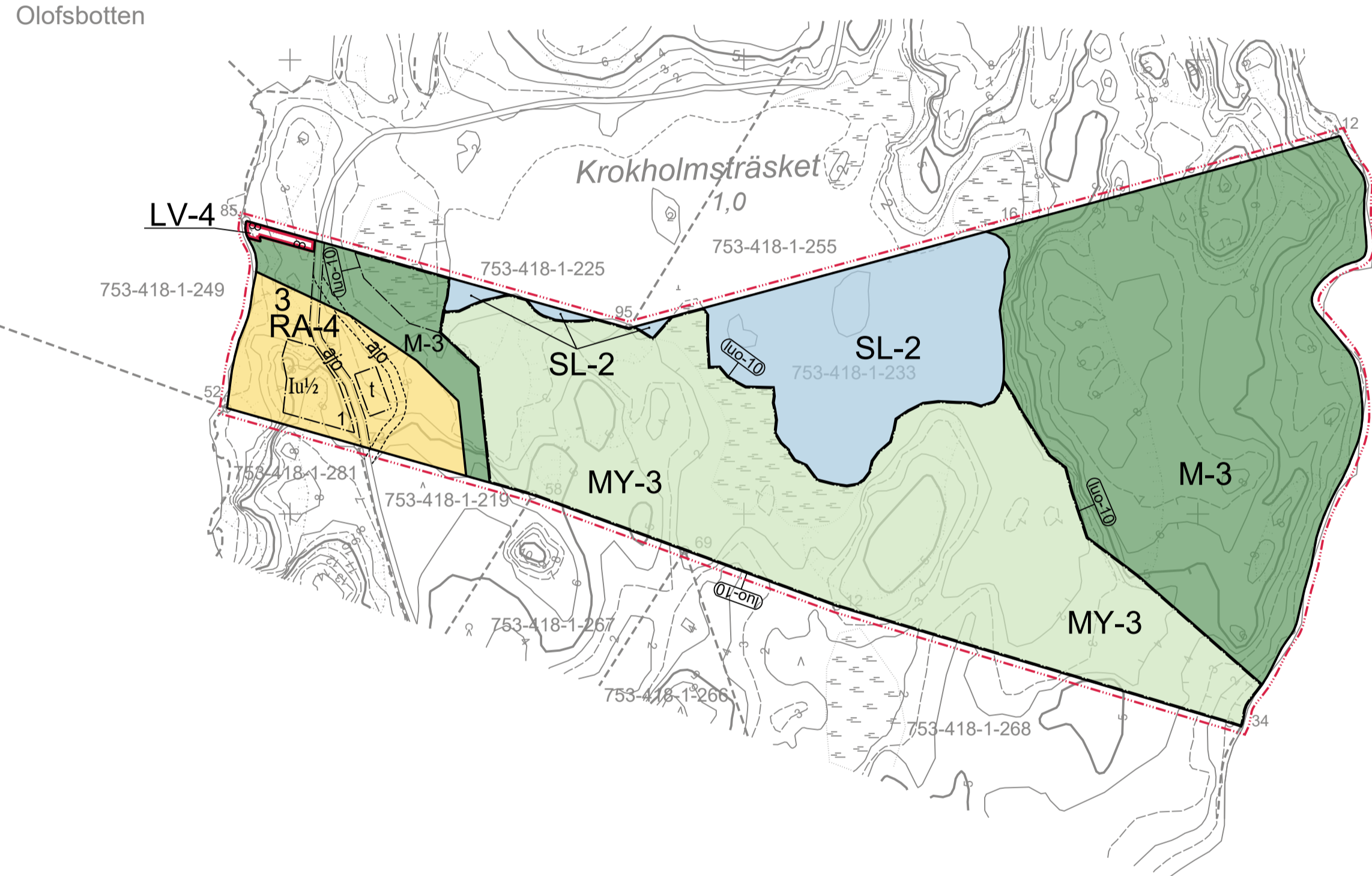
ÄNDRING AV STRANDETALJPLAN FÖR KROKHOLMEN II



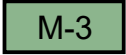
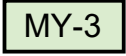
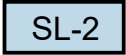


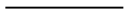

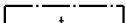

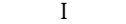
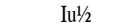



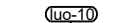
Ranta-aseமாகaavan muutos koskee kiinteistöä 753-418-1-233
Ranta-aseமாகaavan muutoksella muodostuu kortteli 3, metsätalousalue, luonnonsuojelualue ja venevalkama.

Stranddetaljplaneändringen omfattar fastigheten 753-418-1-233
Stranddetaljplaneändringen bildas kvarten 3, skogsbruksområde, naturskyddsområde och småbåtspäts.

Voimaantulo / Ikraftträdande	x
Kuulutus / Kungörelse	x
Valtuusto / Fullmäktige	x
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	x
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	x
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagd MRL / MarkByggL 65 §, MRA / MarkByggF 27 §	x
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	x
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	1.3.2023
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggF 30 §	15.12.2022-20.1.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	28.11.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	30.11.2022
Vireilletulo / Anhängig	30.11.2022

 SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN	Kehitys- ja kaavoituskeskus Utvecklings- och planläggningscentralen	Numero/Nummer
		1260/2022
KROKHOLMEN II RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS kaavaehdotus	Päiväys/Datum 1.3.2023	Kaavan laatijat / Planens utarbetare
		Juha Poutanen
		Piirtäjä/Ritare Virpi Sipari
ÄNDRING AV STRANDETALJPLAN FÖR KROKHOLMEN II planförslaget	Mittakaava/Skala 1:2000	



	<p>Loma-asuntojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon enintään 150 k-m² ja yhden erillisen saunan enintään 30 k-m², yhden erillisen savusaunan enintään 15 k-m², yhden vierasmajan enintään 20 k-m² sekä talousrakennuksia yhteensä enintään 50 k-m². Kvarter för fritidsbostäder. På byggsplatsen får byggas ett fritidshus på högst 150 m²-vy och en fristående bastubyggnad på högst 30 m²-vy, en fristående rökbastu på högst 15 m²-vy, en gäststuga på högst 20 m²-vy samt ekonomibygnader på högst 50 m²-vy.</p>
	<p>Venevalkama. Alue on varattu virallisen rasiteoikeuden omaaville lähisaarissa sijaitseville tiloille. Alueella on sallittu sen käyttöä varten tarpeellinen pysäköinti. Småbåtsplats. Området är reserverat för fastigheter som är belägna på närliggande holmar och som har officiell servitutsrätt. Parkering som behövs för användningen av området är tillåten.</p>
	<p>Metsätalousalue. Metsänkäsittelyissä tulee ottaa huomioon erityisesti rantamaisemalliset tekijät. 50 metriä lähempänä vesistöjen rantoja rantavyöhykkeellä tapahtuviin hakkuisiin, lukuunottamatta vähäistä raivausta tai yksittäisten puiden kaatoa, on haettava kunnalta MRL:n 128§:n mukainen maisematyöluupa. Skogsbruksområde. Vid skogsbehandling ska särskilt faktorer i anslutning till strandlandskapet tas i beaktande. Ett åtgärdstillstånd enligt MBL 128 § ska sökas hos kommunen för skogsbehandlingsåtgärder som utförs på strandzonen på ett avstånd av mindre än 50 meter från stranden, bortsett från röjning i mindre omfattning eller fällning av enstaka träd.</p>
	<p>Metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueen luontotyyppi on vanhaa havupuuvallasta tuoretta kangasta, jonka on koko Suomessa arvioitu olevan erittäin uhanalainen luontotyyppi (EN). Alue tulee pyrkiä suojelemaan vanhan metsän statuksella. Ennen mahdollista suojelupäätöstä alueen erityisiä luontoarvoja ei saa heikentää metsätaloustoimenpiteillä. 50 metriä lähempänä vesistöjen rantoja rantavyöhykkeellä tapahtuviin metsänkäsittelytoimenpiteisiin tulee hakea kunnalta MRL 128§:n mukainen maisematyöluupa. Skogsbruksområde med särskilda miljövärden. Naturtypen är mogen, barrträdsdominerad frisk mo, som i hela Finland har bedömts vara en starkt hotad naturtyp (EN). Man bör sträva efter att skydda områdets status som gammal skog. Före ett eventuellt skyddsbeslut får områdets särskilda naturvärden inte försämrans genom skogsbruksåtgärder. Ett åtgärdstillstånd enligt MBL 128 § ska sökas hos kommunen för skogsbehandlingsåtgärder som utförs på strandzonen på ett avstånd av mindre än 50 meter från stranden.</p>
	<p>Luonnonsuojelualue, joka muodostaa osan vesilain mukaan suojeltavasta kluuvijärvestä, vesialueen luonnontilaa ei saa heikentää. Naturskyddsområde, som utgör en del av glovträsket, som är skyddad enligt vattenlagen. Vattenområdets naturliga tillstånd får inte försämrans.</p>
	<p>3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.</p>
	<p>Korttelin, korttelinosan tai alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdsgräns.</p>
	<p>Ohjeellinen rakennuspaikan raja. Riktgivande byggnadsplatsgräns.</p>
	<p>Rakennusala. Byggnadsyta.</p>
	<p>Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras.</p>
	<p>1 Korttelin numero. Kvartersnummer.</p>
	<p>I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.</p>
	<p>Iu½ Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.</p>
	<p>1 Rakennuspaikan numero. Nummer på byggnadsplats.</p>
	<p>ajō Ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu alueen osa. Del av området är reserverad för fordonstrafiken.</p>
	<p>ajō Ohjeellinen ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu alueen osa. Riktgivande del av området är reserverad för fordonstrafiken.</p>
	<p>(uo-10) Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä metsäalue. Alueen luontotyyppi on vanhaa havupuuvallasta tuoretta kangasta, jonka on koko Suomessa arvioitu olevan erittäin uhanalainen luontotyyppi (EN). Alue tulee pyrkiä suojelemaan vanhan metsän statuksella. Ennen mahdollista suojelupäätöstä alueen erityisiä luontoarvoja ei saa heikentää metsätaloustoimenpiteillä. Alueella on lisäksi tervaleppälehtoa ja rantaluhtaa, joiden erityisiä luontoarvoja ei saa heikentää metsätalous-toimenpiteillä. Skogsområde som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Naturtypen är mogen, barrträdsdominerad frisk mo, som i hela Finland har bedömts vara en starkt hotad naturtyp (EN). Man bör sträva efter att skydda områdets status som gammal skog. Före ett eventuellt skyddsbeslut får områdets särskilda naturvärden inte försämrans genom skogsbruksåtgärder. I området förekommer dessutom klubbalslundar och strandkärr vars särskilda naturvärden inte får försämrans genom skogsbruksåtgärder.</p>

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Rantavyöhykkeen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa sekä tarvittaessa täydentää siten, että rakennukset jäävät pääosin puuston suojaan ja näkyvät merelle avautuvat rajattuina sektoreina. Kattojen pintamateriaali tulee olla harmaa tai tummanharmaa huopakate. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Väriyksessä tulee suosia puun luonnollisia värejä tai tummia värejä. Vesikäymälän rakentaminen loma-asutusalueella on kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on vesihuoltolain mukaisen kunnan kehittämissuunnitelun mukainen. Muut jätevedet voidaan käsitellä ympäristösuoje-luviranomaisen hyväksymällä tavalla. Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen radonhaitta. Hulevedet tulee käsitellä rakennuspaikalla. Harmaat jätevedet tulee käsitellä tulvariskikorkeus ja kluuvijärven suoje-lu huomioiden. Veden läheisyydessä tulee varmistaa, että pihavalaistus jättää rantamaiseman tummaksi ja suuntautuu kohti rakennuspaikan sisäosia.

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta:

- erilliset saunarakennukset 20 m
- muut rakennukset 30 m
- rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevan poikkeuksen, jos se maasto-olosuhteiden vuoksi on perusteltua

Muiden rakennusten kuin venevajan alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään +3,25 metriä N2000 korkeusjärjestelmässä.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Trädbeståndet på strandzonen ska bevaras och värddas samt vid behov kompletteras så att byggnaderna i huvudsak skymms av träden och vyerna mot havet öppnas som avgränsade sektorer. Takmaterialet bör vara grå eller mörkgrå filt. Fasaderna ska vara av trä. Träets naturliga färger samt mörka färger bör föredras. Det är förbjudet att bygga vattentoalett i området för fritidsbostäder. Vattentoalett tillåts endast om fastigheten kan anslutas till ett sådant fungerande vattenledningsnät som är förenligt med kommunens plan för vattentjänster, vilken avses i lagen om vattentjänster. Övrigt avloppsvatten kan behandlas på ett av miljöförhållningarna godkänt sätt. Vid byggandet skall en eventuell radonolägenhet beaktas. Dagvatten skall behandlas på byggsplatsen. Grått avloppsvatten ska behandlas med beaktande av risken för översvämning och skyddet av glotrasket. I närheten av vattnet ska det säkerställas att gårdsbelysningen riktas mot de inre delarna av byggsplatsen och lämnar strandlandskapet mörkt.


Minimivstånd mellan byggnaderna och strandlinjen vid medelvattenstånd:

- separata bastubyggnaderna 20 m
- övriga byggnader 30 m
- byggnadslovmyndigheten kan bevilja undantag gällande avståndet, om det på grund av terrängförhållandena är motiverat.

Lägsta bygghöjd för andra byggnader än båthus skall vara minst +3,25 meter i höjdsystemet N2000.

Hämeenlinna Tavastehus 1.3.2023

INSINÖÖRITOIMISTO POUTANEN OY


Juha Poutanen, dipl.ins. YKS 361

SIPOON KUNTA
KROKHOLMEN

SIBBO KOMMUN
KROKHOLMEN

KROKHOLMEN II RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

ÄNDRING AV STRANDETALJPLAN FÖR KROKHOLMEN II


Ranta-asetakaavan muutos koskee kiinteistöä 753-418-1-233

Ranta-asetakaavan muutoksella muodostuu kortteli 3, metsätalousalue, luonnonsuojelualue ja venealkama.

Stranddetaljplaneändringen omfattar fastigheten 753-418-1-233

Stranddetaljplaneändringen bildas kvarter 3, skogsbruksområde, naturskyddsområde och småbåtspats.

Voimaantulo / Ikraftträdande	x
Kuulutus / Kungörelse	x
Valtuusto / Fullmäktige	x
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	x
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	x
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagd MRL / MarkByggL 65 §, MRA / MarkByggF 27 §	x
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	x
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	1.3.2023
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggF 30 §	15.12.2022-20.1.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	28.11.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	30.11.2022
Vireilletulo / Anhängig	30.11.2022

 SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN	Kehitys- ja kaavoituskeskus Utvecklings- och planläggningscentralen	Numero/Nummer
		1260/2022
KROKHOLMEN II RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS kaavaehdotus	ÄNDRING AV STRANDETALJPLAN FÖR KROKHOLMEN II planförslaget	Päivys/Datum
		1.3.2023
		Kaavan laatija / Planens utarbetare
Juha Poutanen	Piirtäjä/Ritare	
Virpi Sipilä	Mittakaava/Skala	
1:2000		



SIPOON KROKHOLMENIN RANTA-ASEMAKAAVA-ALUEEN LUONTOTYYPPI- JA KASVILLISUUS- SELVITYS 2022



Männynkääpää kasvaa alueella





Sisältö

1. Johdanto.....	3
2. Aineisto ja menetelmät.....	3
3. Tulokset.....	4
3.1 Alueen kasvillisuus, luontotyypit ja muut luontoarvot	4
4. Arvio kaavamuutoksen toteutumisen vaikutuksista alueen luontoarvoihin	8
5. Yhteenveto.....	9
6. Lähteet ja kirjallisuus.....	10
7. Liitteet	11



1. Johdanto

Insinööritoimisto Poutanen Oy tilasi elokuussa 2022 Suomen Luontotieto Oy:ltä Sipoon kunnan Löparön saarelle Krokholmeniin sijoittuvan ranta-asemakaava alueen luontotyyppi- ja kasvillisuus selvityksen. Alueelle on suunnitteilla yksi lomarakennuspaikka. Selvitys liittyy hankkeen ympäristösuunnitteluun ja ympäristövaikutuksiin liittyviin perusselvityksiin. Tehävän yhteyshenkilönä on tilaajan puolella toiminut Juha Poutanen ja Suomen Luontotieto Oy:ssä Jyrki Matikainen.

2. Aineisto ja menetelmät

Tutkimusalueelta (karttaliite 1) selvitettiin Luonnonsuojelulain tarkoittamat suojeltavat luontotyypit (Luonnonsuojelulaki 1996/1096, 29§), Metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt (1996/1093, 10§) ja Vesilain (Vesilaki 587/2011) suojelemat pienvesikohteet, kuten lähteet ja purot. Selvitys sisälsi myös uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppejä (Kontula ym. 2018) koskevan tarkastelun. Inventointi toteutettiin Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohjeen (Pääkkönen 2000) mukaisesti.

Luontotyyppiselvitys, jonka yhteydessä etsittiin myös uhanalaisia putkilokasvilajeja, tehtiin 24.8.2022. Raporttia on täydennetty Uudenmaan ELY:n lausunnon 20.1.2023 mukaisesti koskien lohkon 3 luontotyyppimääritelmää. Alueelta etsittiin samassa yhteydessä myös pysyvän pesän rakentavien petolintujen pesiä.

Selvityksen maastotöistä vastasi FM, biologi Jyrki Matikainen Suomen Luontotieto Oy:stä. Raportin taittoi Eija Rauhala. Selvityksessä käytetyn karttamateriaalin luovutti tilaaja käyttöömmme. Ennen maastoinventointia selvitettiin onko alueilta olemassa aiemmin julkaistua luontotietoa. Alueen eteläpuolelta on tehty kaavoitusta varten luontoselvitys v.2014 (Matikai-



Alueella on vanhaa puustoa



nen 2014), mutta nyt tutkittua aluetta ei liene aiemmin inventoitu. Laji.fi tiedostokannasta ei tältä alueelta ole julkaistuja havaintoja uhanalaisesta lajistosta. Aluetta on aiemmin tutkittu laajempien selvitysten, kuten Sipoon lepakkoselvityksen (2006) yhteydessä, mutta julkaistua luontotietoa juuri tältä alueelta ei ole.

3. Tulokset

3.1 Alueen kasvillisuus, luontotyypit ja muut luontoarvot

Lohko 1

Alustavasti suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu lohkon alueelle tien ja rannan väliin. Niemen kärkeen menevän tien ja rannan väliin jäävä alue on puoliavointa ja kallioista maastoa. Melko harva puusto koostuu männyistä (*Pinus sylvestris*) ja muutamista rauduskoivuista (*Betula pendula*) sekä tien penkalla kasvavista nuorista raidoista (*Salix caprea*). Pensaskerros on alueella niukkaa ja koostuu muutamista katajista (*Juniperus communis*) ja männyn taimista. Aluskasvillisuuden valtalajisto koostuu mustikasta (*Vaccinium myrtillus*), puolukasta (*Vaccinium vitis-idaea*) ja metsälauhasta (*Deschampsia flexuosa*). Metsätyyppi vaihtelee kallion reunojen puolukkatyyppin kankaasta alueen keskiosan tasaisen alueen mustikkatyyppin kangaslaikkuun. Puusto on keski-ikäistä ja alueella on myös muutama kilpikaarnamänty. Alueella on yksi lahoppukelo, mutta muuten lahoppua on alueella niukasti. Aluetta on aiemmin siistitty ja alueen keskiosassa on tasainen autojen pysäköintiin käytetty alue. Rantavyöhyke on lohkon alueella kapea ja rantakalliot päättyy loivasti avoveteen. Aivan alueen etelärajan tuntumassa on rantaviiva osin louhikkoista ja näillä kohdin rannan lajistoon kuuluu mm. rantakukka (*Lythrum salicaria*), rönsyrölli (*Agrostis stolonifera*), ruokohelpi (*Phalaris arundinacea*) ja suolavihvilä (*Juncus gerardii*).



Lohkon 1 rantaviivaa



Lohko 2

Tien itäpuolella on varttunutta kuusikkoa ja alueella on myrskytuholaikuu, josta kaatuneet puut tullaan poistamaan. Kuusen lisäksi alueen puustoon kuuluu kookkaita rauduskoivuja ja mäntyjä sekä myös muutamia haapoja (*Populus tremula*). Pensaskerros muodostuu kuusen taimista. Metsätyyppi on alueella oravanmarjatyyppin tuoretta kangasta ja aluskasvillisuuden valtalajistoon kuuluu metsänalvejuuri (*Dryopteris carthusiana*), oravanmarja (*Mainthemum bifolium*), käenkaali (*Oxalis acetosella*), kevätpiippo (*Luzula pilosa*) ja mustikka. Osa alueesta on kuusten varjostuksen vuoksi lähes kasvitonta.

Lohko 3

Iso osa alueesta on vanhaa kuusivaltaista sekametsää, jossa lahoppua on erittäin paljon. Kuusen lisäksi puusto koostuu rauduskoivuista, haavoista ja männyistä. Alueella on useita kolopuita. Metsätyyppi on pääosin oravanmarjatyyppin tuoretta kangasta, mutta alueella on myös lehtomaisen kankaan laikkuja. Aluskasvillisuus on alueella paikoitellen hyvin niukkaa varjostuksen vuoksi. Aluskasvillisuuden valtalajiston muodostavat mustikka, käenkaali, oravanmarja, metsänalvejuuri ja paikoin myös korpikastikka (*Calamagrostis phragmitoides*). Alueen kääpälajisto on runsas ja vanhan metsän indikaattorilajeista paikalla esiintyy mm. männynkääpää (*Phellinus pini*). Alueella on pitkälle lahonneita kuusia maapuina ja alue on tyypillistä lahokaviosammalen (*Buxbaumia viridis*) elinympäristöä. Lajia ei kuitenkaan maastonselvitysten yhteydessä havaittu alueella. Lohkon alue on valtaosin havupuuvaltaista, luonnontilaista tuoretta kangasta, joka luontotyyppien uhanalaistarkastelussa on arvioitu erittäin uhanalaiseksi (EN) luontotyyppiksi koko Suomen alueella.



Kuivunutta tervaleppäluhtaa kluuvijärven rannalla



Lohko 4

Kluuvijärven tuntumassa on pieni kalliokumpare, jossa avokallio on poronjäkälien peittämä. Puusto alueella on vanhaa männikköä ja alueella on muutamia kilpikaarnamäntyjä. Kalliokeitoja ei alueella ole ja niukka kasvilajisto koostuu puolukasta, kanervasta, metsälauhasta ja muutamasta ahosuola-heinästä (Rumex acetosella). Kalliokumpareen reunoilla on useita pitkälle maatuneita maakeloja.

Lohko 5

Alueen keskiosassa on laaja ja osin kosteapohjainen tervaleppäkuvio. Rannan puolella alue on kapealta alueelta luokiteltavissa tervaleppäluhdaksi, joka kuitenkin vaihtuu melko nopeasti kuivapohjaiseksi saniaistyyppin tervaleppälehdoksi. Alueen poikki on vuosikymmeniä sitten kaivettu kuivatusoja, joka on kuitenkin jo pitkälle madaltunut, eikä enää kuivata aluetta. Puusto koostuu kookkaista tervalepistä ja nuorista kuusista, joita on levinnyt alueen reunoosille ja kuivatusojan varteen. Inventointiajankohtana alue oli hyvin kuiva, mutta alueella näkyvät täysin kasvuttomat laikut kertovat että alue on tavallisesti vetisempi. Kasvilajistoltaan alue on melko niukka. Aluskasvillisuudessa esiintyy mm. metsänalvejuurta, hiirenporrasta (*Athyrium filix femina*), korpi-imarretta (*Phegopteris connectilis*), siniheinää (*Molinia caerulea*), nurmilauhaa (*Deschampsia cespitosa*), puna-ailakkia (*Silene dioica*) ja korpikastikkaa (*Calamagrostis phragmitoides*). Alueella on runsaasti lahoppua ja useita kolopuupökölöitä.



Lohkon 4 kalliota



*Lohkon 5
tervaleppälehtoa*



Lohko 6

Alueen itäosa on kallioista ja alueella on myös kaksi matalaa kalliojyrkännettä. Puusto on tällä alueella mäntyvaltaisempaa ja alueella näkyy vanhojen hakkuiden jälkiä. Myös tällä alueella puusto on pääosin varttunutta. Metsätyyppi on kallioisilla kohdin puolukkatyyppin karua kangasta, mutta notkopaikossa vallitseva metsätyyppi on mustikkatyyppin tuore kangas. Mustikka ja puolukka vuorottelevat aluskasvillisuuden valtalajeina. Rantavyöhyke on alueella kallioinen ja osin louhikkoinen. Rantakasvillisuus on paikalla hyvin niukkaa. Alueen ainoassa poukamassa on pieni järviruokokasvusto.

Lohko 7

Osa alueen pohjoisreunassa sijaitsevasta kluuvijärvestä kuuluu ranta-asemakaava alueeseen. Kaava-alueen puoleinen osa kluuvista on pitkälle ruovikoitunut ja maatunut, ja avovettä on alueella vain vähän. Sisäjärven reunalla on useissa kohdin kapra reunus tervaleppäluhtaa, jossa maapohja on paikoin hyvin vetistä. Luhtien kasvilajisto on melko monipuolista ja alueella kasvaa mm. kurjenmiekkää (*Iris pseudacorus*), järvikortetta (*Equisetum fluviatile*), ranta-alpia (*Lysimachia vulgaris*), leveäsmankäämiä (*Typha latifolia*), rantayrttiä (*Lycopus europaeus*), rentukkaa (*Caltha palustris*), rantamataraa (*Galium palustre*), jokapaikansaraa (*Carex nigra*), pullosaraa (*Carex rostrata*), harmaasaraa (*Carex canescens*) ja luhtasaraa (*Carex vesicaria*). Rannikkoalueella vähälukuista siniheinää kasvaa alueella useissa kohdissa. Luhtien kuivem-



Yleiskuva lohkon 6 alueelta



Lohkon 7 kluuvijärvi



mat reunaosat ovat saniaisvaltaisia ja alueella kasvaa hiirenporrasta ja metsänalvejuurta. Sisäjärven rannoilla on runsaasti lahoavaa lehtipuuta ja myös muutamia kolopuupötkkelöitä alueella on. Luhtareunukset ovat pinta-alaltaan vain muutaman aarin kokoisia. Tervaleppäluhta luontotyyppi on koko Suomessa luokiteltu erittäin uhanalaiseksi (EN) luontotyyppiä.

4. Arvio kaavamuutoksen toteutumisen vaikutuksista alueen luontoarvoihin

Alue, jonne kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen kohdistuu, on luontoarvoiltaan tavanomaista, saaristolle tyypillistä kallioista kangasmetsää. Alueen luontoarvoiltaan arvokkaimmat kohteet sijoittuvat suunnitellun rakennuspaikan itä- ja koillispuolelle eikä esim. mahdollinen tontin raivauksesta syntyvä reunavaikutus ulotu näille alueille. Kaava-alueella on Metsälain mukaisia erityisen arvokkaita elinympäristöjä erityisesti kluuvijärven ympäristössä. Alueen rantaluhat ja lehtolaikut suojellaan, eikä niillä sallita metsänkäsittelytoimenpiteitä. Alueen arvokkaista luontotyypeistä sekä tervaleppäluhat että havupuuvallat tuoreet kankaat ovat Suomessa erittäin uhanalaisia (EN) luontotyyppiä ja ne turvataan asianmukaisin kaavamääräyksin ennen alueen mahdollisia suojelutoimenpiteitä. Kaavaehdotuksessa M3 alueelle on määrätty rantamaiseman säilymisen turvaamiseksi 50 m levyiselle alueelle vesistöjen rannoista maisemätyöluvan hakemiselvoite. Osittain kaava-alueeseen kuuluva kluuvijärvi on Vesilain suojelema kohde ja kaavaehdotuksessa se suojellaan luonnonsuojelualueena.

Selvityksen ajankohdasta johtuen alueelta ei voitu tehdä esim. pesimälinnustoselvitystä tai viitasammakoselvitystä. Ympäristön perusteella voidaan kokemukseräisellä varmuudella todeta, ettei suunnitellulla rakennuspaikalla esiinny uhanalaista tai vaatehinta pesimälinnustoa. Alueen kluuvijärvi on tyypillistä viitasammakoiden kutualueita. Kaava parantaa suojelumerkinnöillään kluuvijärven ekosysteemin säilymistä ennallaan ja turvaa myös viitasammakoiden elinolosuhteet. Suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu taas kuivaan ja kallioiseen maastoon alueen länsikulmassa, joka ei sovellu viitasammakoiden saalistus -tai kesäajan oleskelualueeksi.



Kluuvijärven rantaa kiertää luhtareunus



Kaava-alueen länsirannan merialue, johon rakennuspaikka tulee, on avonainen ja useamman kilometrin levyinen eli merialueen vesi vaihtuu hyvin länsirannalla ja turvaa pintavesien vedenlaadun säilymisen ennallaan. Kaavamääräyksillä on varmistettu, että harmaita vesiä tai hulevesiä ei ohjata kluuvijärven suuntaan ja suunnittelussa huomioidaan turvariskikorkeudet vesien imeyttämislaitteiden sijoittelussa. Määräykset varmistavat että kluuvijärven vedenlaadussa ei tapahdu haitallisia muutoksia. Kaavamuutos kaavamääräyksineen edistää kluuvijärven ja alueella esiintyvien Metsälakikohteiden ja uhanalaisten luontotyyppien suojelutavoitteita.

5. Yhteenveto

Tutkimusalueella ei ole Luonnonsuojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyyppejä, mutta Metsälain 10 § tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä alueella on. Kluuvijärven rantojen luhdat sekä lohkon 5 tervaleppälehto ovat Metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä ja ne tulee rajata metsänkäsitelytoimien ulkopuolelle. Alueen pohjoisosan kluuvijärvi on Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittama suojeltava pienvesi. Luonnontilaisen kluuvijärven tilan heikentäminen on Vesilain mukaan kielletty. Alueen tervaleppäluhdat kuuluvat uhanalaisiin luonto-tyyppeihin Suomessa (Kontula ym. 2018) ja koko Suomessa tämä luontotyyppi on luokiteltu erittäin uhanalaiseksi (EN). Iso osa alueesta (lohko 3) on vanhaa metsää mm. lahopuun määrän ja puuston iän vuoksi. Lohko 3 on havupuuvaltaista, luonnontilaista tuoretta kangasta, joka täyttää erittäin uhanalaisen (EN) luontotyypin määritelmän. Liito-oravia ei Sipoon saaristoalueella esiinny ja esim. Löparön ja Kitön saarilta ei lajia ole tavattu leviämissesteiden (vesistöt) vuoksi. Lohkon 7 kluuvijärvi on tyyppillistä viitasammakoiden kutualuetta, vaikka lajia ei selvityksen ajankohdan vuoksi pystytty inventoimaan. Koskeikon arvokkaat elinympäristöt merkitään luo-merkinnällä ja tämä turvaa niiden elinympäristön säilymisen. Alueen merenrannoilla ei ole lajille sopivia elinympäristöjä. Alueella ei ole lepakoille sopivia talvehtimipaikkoja, kuten louhi-koita tai syviä kallionkoloja. Pysyvän pesän rakentavien petolintujen pesiä ei alueelta löytynyt. Lintudirektiivin liitteen I lajeista ainakin palokärki esiintyy alueella. Alueen lahopuissa näkyi runsaasti lajin ruokailujälkiä. Ranta-asemakaavaan suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu alueen länsiosiin lohkon 1 ja osin lohkon 2 alueelle, joiden luontoarvot ovat tavanomaiset. Suunniteltu yhden rakennuspaikan toteuttaminen ei uhkaa lohkojen luontoarvoja.



6. Lähteet ja kirjallisuus

- Airaksinen, O. & Karttunen, K. 2001: Natura 2000 -luontotyyppiopas. Ympäristöopas 46, 2. korj. painos, Suomen ympäristökeskus, Helsinki.
- Geologian tutkimuskeskus GTK 2018. Maaperäkartta 1:20 000/1:50 000 ja kallioperäkartta 1:200 000. <http://gtkdata.gtk.fi/Maankamara>
- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt , 2010
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 1: Tulokset ja arvioinnin perusteet. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 388 s.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s.
- Laaka-Lindberg, S., Anttila, S. ja Syrjänen, K. (toim.). 2009. Suomen uhanalaiset sammaleet. Suomen ympäristökeskus, Helsinki. Ympäristöopas. 347 s.
- Leivo, M., Asanti, T., Koskimies, P., Lammi, E., Lampolahti, J., Mikkola-Roos, M. & Virolainen, E. 2002: Suomen tärkeät lintualueet FINIBA. BirdLife Suomen julkaisu (No 4). 142 s. BirdLife Suomi. Suomen ympäristökeskus
- Matikainen, Jyrki. 2014: Sipoon Krokholmenin ranta-asemakaavan muutosalueen luontoarvojen perusselvitys 2014. Suomen Luontotieto Oy 30/2014
- Meriluoto, M. & Soininen, T. 1998: Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. Metsälehtikustannus. Tapio. Hämeenlinna.
- Mossberg, B. & Stenberg, L. 2005: Suuri Pohjolan kasvio. Tammi. Helsinki.
- Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017: Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö 1/2017: 1–278.
- Ryttäri, T. & Kettunen, T. 1997: Uhanalaiset kasvimme. – Suomen Ympäristökeskus. Kirjayhtymä Oy. Helsinki.
- Ryttäri, T., Kalliovirta, M. & Lampinen, R. 2012 (toim). Suomen uhanalaiset kasvit. Tammi, Helsinki
- Sierla L., Lammi, E., Mannila, J. ja Nironen, M. 2004. Direktiivilajien huomioon ottaminen suunnittelussa. Suomen ympäristö -sarja, nro 742. Ympäristöministeriö, Helsinki 2004. 113 s.
- Siivonen, Y & Wermundsen, T. 2006: Sipoon lepakkokartoitus. Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group
- Söderman, T. 2003: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi – kaavoituksessa, YVA -menettelyssä ja Natura -arvioinnissa. Ympäristöopas 109. Suomen ympäristökeskus.
- Valkama, Jari, Vepsäläinen, Ville & Lehikoinen, Aleks 2011: Suomen III Lintuatlas. – Luonnontieteellinen keskusmuseo ja ympäristöministeriö. <http://atlas3.lintuatlas.fi>. ISBN 978-952-10-6918-5. Sähköinen versio.



7. Liitteet

Karttaliite 1. Tutkimusalue ja lohkorajaus



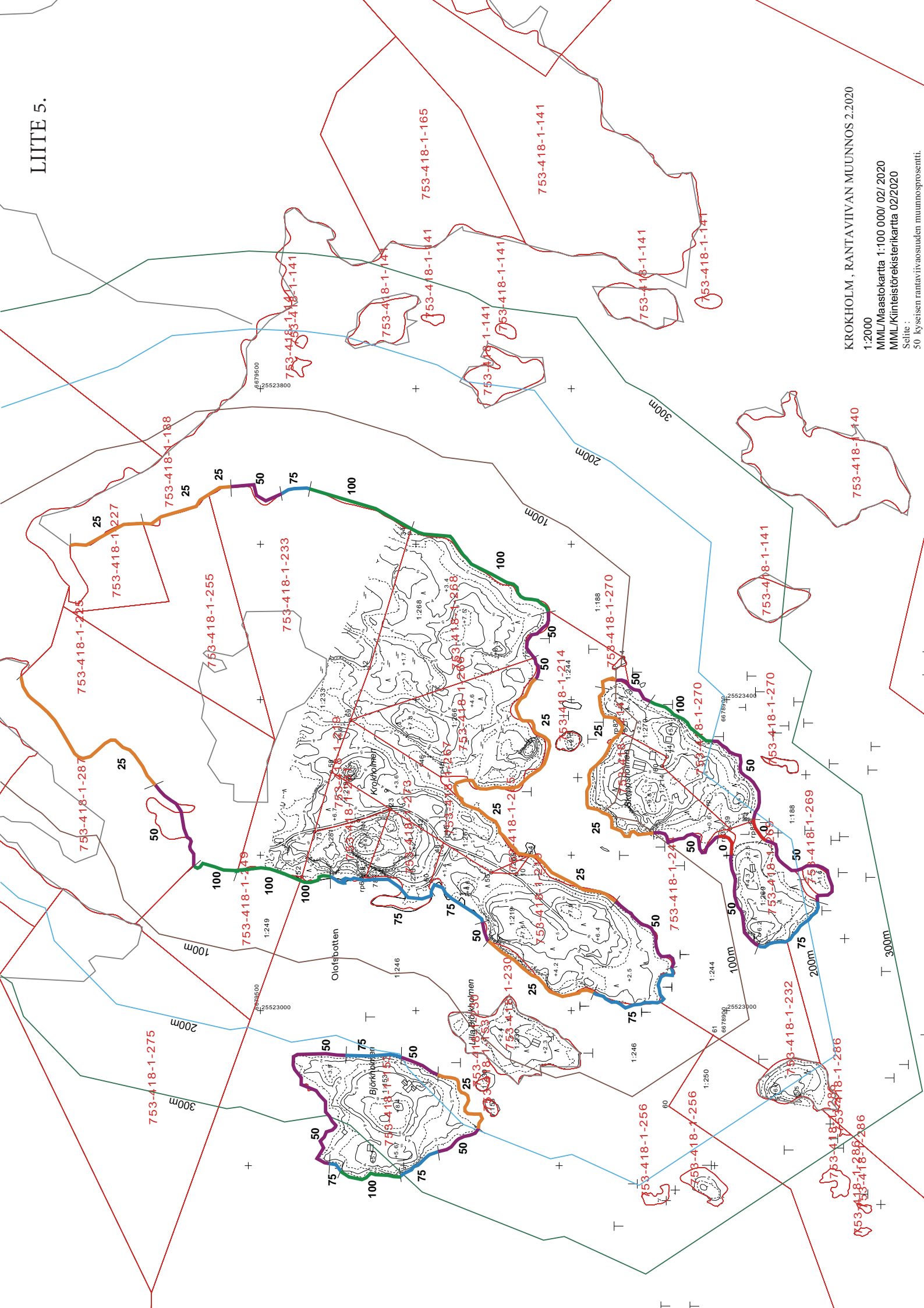
EMÄTILASELVITYS

2.2020 / Ins.tsto Poutanen Oy

SIPOO , KROKHOJLIMEN RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS, TILA VIKARS II 753-418-1-47
 RANTAAN RAJOITTUVAT TILAT (ei mukana alle 2 ha saaria eikä vesialueita)

TILA/ ALUE 753-418-	REK.PVM emättila	RANTAVIIVA metriä luonnoll. muunnettu m	MITOITUS 4la/ manner 3la/ saaret / mrkm	RAKENNUSOIKEUS käytetty kpl	RAK.paikat osoitettu kpl	sijaintipaikka laskennall. rak.oikeus kpl muut emättilan alueet > = pyörästys **)
1-47	19.2.1948					
Skeppsholmen (tilat 1-214, 1-270, 1-269)	1150	560	1,68	2,00	negat.	0 voimassaoleva kaava-alue , 2 RA tonttia rakennettu
Björkholmen (tila 1-153)	700	430	1,29	2,00	negat.	0 voimassaoleva kaava-alue, 2 RA tonttia rakennettu
1-225	500	190	0,76	0,00	0,76	1 voimassa oleva kaava-alue
1-227	100	25	0,10	0,00	0,10	0 voimassa oleva kaava-alue
1-233 kaava-alue	370	290	1,16	0,00	1,16	1 voimassaoleva kaava-alue
1-255	100	25	0,10	0,00	0,10	0 voimassaoleva kaava-alue
1-265	0	0	0,00	0,00	0,00	0 voimassaoleva kaava-alue, ei rantaviivaa
1-266	300	80	0,32	0,00	0,32	0 voimassaoleva kaava-alue
1-267	120	30	0,12	0,00	0,12	0 voimassa oleva kaava-alue
1-268	290	260	1,04	0,00	1,04	1 voimassaoleva kaava-alue
1-219	680	290	1,16	0,00	1,16	1 sijaitsee kaavamuutosalueella
1-273	100	80	0,32	0,00	0,32	sijaitsee kaavamuutosalueella , osoitettu yhdessä tilan 1-281 kanssa 1 kpl rakennuspaikka , tiloilla sama omistus. **)
1-281	80	70	0,28	0,00	0,28	yht. 0,60 > 1
Yhteensä	4490	2330	8,33	4,00	5,36 > 5,0	2 3 uudet rakennuspaikat kaava-alue, 2 kpl + laskennalliset jäljelläolevat rakennuspaikat (3 kpl) emättilan muulla alueella

**) Kaavoituskäytännön mukaan mitoitussuku pyörästys desimaalifason 0.50 yli tai ali joko ylempään tai alempaan kokonaislukuun ja saman maanomistajan omistamia eri rekisteritiloja voidaan käsitellä yhtenä kokonaisluuna.



Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Sipoo / Sibbo	Täyttämispvm	1.3.2023
Kaavan nimi	Krokholmen II / ranta-asemakaavan muutos / stranddetaljplaneändring		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm 1.3.2023		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm 15.11.2022		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus 1260/2022		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,0096	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,0096

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0.370
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] 1	Omarantaiset 1	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,0096	100	265	0,00	0,0000	+265
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0380	
R yhteensä	0,5133	7,3	265	0,05	+0,5133	+265
L yhteensä	0,0171	0,2			+0,0171	
E yhteensä						
S yhteensä	0.9288	13.3			+0.0380	
M yhteensä	5,5504	79,2			-0,5304	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,0096	100	265	0,00	0,0000	+265
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0380	
VP					-0,0380	
R yhteensä	0,5133	7,3	265	0,05	+0,5133	+265
RA	0,5133		265	0,05	+0,5133	+265
L yhteensä	0,0171	0,2			+0,0171	
LV	0,0171				+0,0171	
E yhteensä						
S yhteensä	0,9288	13,3			+0,0380	
M yhteensä	5,5504	79,2			-0,5304	
M	2,8820				-3,1988	
MY	2,6684				+2,6684	
W yhteensä						